

公述の要旨と市の考え方

●公述人1

公述の要旨	市の考え方
<p>長津田駅北口周辺地区の基盤整備をすみやかに進めて欲しい。</p> <p>歩行者特にお年寄りや子どもなど社会的弱者も安全に歩けるように早く歩道を整備してほしい。</p> <p>路線バスの北口乗り入れを積極的に支援して、中型バスが通行できるような道路整備を進め、送迎車を減らしてもらいたい。</p> <p>都市計画道路長津田奈良線や長津田北口線の事業決定を早急に行い、抜本的解決策を図ってもらいたい。</p> <p>長津田駅北口駅前より長津田厚生病院までの栄通りの道路整備計画とそれに伴うまち並みをどのようにするのか。</p>	<p>栄通りや区域北側の道路については往復2車線を基本とし、必要な車道幅員を確保します。また歩道や建築敷地内に確保した歩道状空地により、歩行者が安全に通行できるよう計画しております。事業区域外の道路に関しては、栄通りのうち幅員が狭い箇所の拡幅に向けて引き続き関係者と調整を進めます。こうした事業区域内・外の道路整備により、歩道が整備され、安全で快適な歩行者環境が生まれることで、栄通りの賑わい形成につながっていくものと考えております。</p> <p>駅前広場については、路線バスやタクシー、一般車の乗降場等を計画しており、将来の長津田駅北口の乗降客やバス・タクシー利用、歩行者などの需要に対応した計画としております。なお、バス路線の導入については、バス事業者と引き続き具体的な調整を行ってまいります。</p> <p>横浜市では現在、都市計画道路の未着手路線・区間を対象に「都市計画道路網の見直し」を行っており、平成19年度は「見直しの素案」の検討を行っています。現在事業未着手の都市計画道路長津田奈良線及び長津田駅北口線についても、この「見直しの素案」の中で検証し、併せて策定する「道路整備プログラム」において、概ねの着手時期を明らかにしてまいります。</p> <p>なお、長津田駅北口線の整備については、周辺のまちづくりを進める中でも検討を行って参ります。</p>
<p>市街地再開発により店舗の移転や廃業に伴い、工事完了までの期間の近隣住民の買い物等に不便さや支障の生じることのないよう対策を講じて欲しい。</p>	<p>工事期間中も、仮設店舗を設置するなどの対応を考えていきます。</p>
<p>地区施設や歩行者用デッキを計画中だが、身体障害者や乳母車等が安全に利用可能かどうか。</p> <p>バリアフリーを前提にしたプランにすると共に、駅舎までの連絡通路の安全をどのように確保するか、東急との交渉を早急に進めて欲しい。</p>	<p>駅と駅前広場や再開発ビルを歩行者用デッキで結ぶことは、歩行者の利便性の向上、安全性の確保から必要であると考えています。そのため、市街地再開発事業と並行して、鉄道事業者などの関係者と設置に向けた検討を引き続き行っていきます。この歩行者用デッキや市街地再開発事業区域内における他の施設の整備にあたっては、「福祉のまちづくり条例」などに基づき、バリアフリー対応を行います。</p>
<p>条件として、計画の反対ではなく、一人でも多くの人の賛同を得て速やかに進めてもらうために考えていただきたい。</p> <p>資金計画を横浜市の基盤整備計画に基づく税金使用と、再開発計画による市有地持ち分に見合う住戸を売却することによる費用とに分け、適切公正な税金の使用となるよう検討し売却住戸を少しでも減らし、1階でも2階でも階数を下げ近隣住民に考慮してもらいたい。資金計画が明らかになり素案より階数が下げられないとなれば条件はとりさげる。</p>	<p>「横浜市中期計画」においては、拠点駅周辺の整備促進を図る地区と位置づけ、駅前広場、駐輪場等の整備と、商業、住宅、文化、福祉施設などの機能集積を連携して進めるとしてしています。さらに、「都市再開発の方針」においては、ターミナル機能の強化を図るとともに、商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図ることとしています。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、市有地を含む土地を有効に活用し、駅前広場などの公共施設を整備するとともに、各種機能の誘導・立地を図るため、市街地再開発事業の事業性なども考慮しながら、市素案を取りまとめております。</p> <p>また、建物の高さについては、周辺環境へ配慮して平成17年度に公表した都市計画市素案から変更し、最高高さの制限を120mから100mにするとともに、斜線制限により隣接する住居系用途地域に近づくほど高さが低くなる制限としています。</p> <p>市有地については、駅前広場・道路に充当するほか、区民文化センターや消防出張所の一部に置き換えて、市民サービスを提供できるような土地利用といたしますので、売却処分する住宅に置き換えることはありません。また市街地再開発事業</p>

公述の要旨と市の考え方

への助成として、国・県・市から補助金を支出します。

資金計画等については、今後市街地再開発事業の施行者が事業計画等を検討していくなかで取りまとめてまいります。

公述の要旨と市の考え方

●公述人2

公述の要旨	市の考え方
<p>長津田周辺のまちが一番大きく変わったのは、私鉄の開通に伴い住民が増え、とどまることなく現在に至っている。</p> <p>長津田は昔の宿場町であり、昔からの方も多い。</p> <p>どんどん人口が増えてもインフラとしては旧態のままなので、いよいよ交通問題が、どうしようもない状況になって、いつか大きな事故が起きてもどうする方法もない。</p> <p>今後も人口は増えていくであろう。</p> <p>よその地域のまちは非常に整理されてきれいである。せめてよその地域並に整備されないのか。</p> <p>今回、一部都市計画市素案が修正されたわけだが、何とかこれでいけるのではないか、やれるのではないか、やらなきゃいけないのではないか、そういうところにきていると思う。</p> <p>冒頭に述べたいろいろな問題が解決できるのであれば、進めてもらうよりしようがない。</p> <p>横浜市側のもので押し通すというのではなく、熟慮に熟慮を重ね、のちのち、100点とはいわなくても評価される再開発として力をいれてほしい。</p>	<p>長津田駅は、JR横浜線、東急田園都市線及びこどもの国線が乗り入れ、一日の乗車人員が約12万人を数える市内でも主要な交通結節点となっています。しかし、駅前広場や駅へのアクセス道路などの都市基盤が十分ではないため、駅利用者の安全性や利便性などの面で課題が顕在化しています。また、交通結節点でありながら、駅北口は低・未利用地が多く、駅前にふさわしい土地の高度利用や都市機能の集積が十分に図られていません。</p> <p>そこで「横浜市中期計画」においては、拠点駅周辺の整備促進を図る地区と位置づけ、駅前広場、駐輪場等の整備と、商業、住宅、文化、福祉施設などの機能集積を連携して進めるとしています。さらに、「都市再開発の方針」においては、ターミナル機能の強化を図るとともに、商業施設、文化施設、都市型住宅等の整備を図ることとしています。</p> <p>今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性の向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。</p> <p>この市街地再開事業を実現するため横浜市では、平成17年5月に都市計画市素案説明会を開催し、同17年6月に公聴会を開催したところ、多くの意見をいただきました。そのため、関係権利者や地域住民との話し合い、関係機関協議を行いながら、計画を見直し、平成19年5月に新たに都市計画市素案を公表しました。</p> <p>また今後とも関係権利者や地域の住民の皆さんのご理解・ご協力をいただきながら、市街地再開事業の早期実現に向けた取組みを進めてまいります。</p>

公述の要旨と市の考え方

●公述人3

公述の要旨	市の考え方
<p>長津田駅北側のまちづくりを検討してきたが、私達権利者の生活再建の確保と併せて、駅前広場や商業施設、区民文化センターなどの整備を実現していくためには、市街地再開発事業によるまちづくりが大事だ。</p> <p>2年前に説明された素案は、周辺にお住まいの方々の要望を考慮し、見直しの検討が行われたが、今後は私達権利者の生活再建を確保しつつ、周辺にお住まいの方々の要望を考慮し、よりよい計画になるよう、取り組んでいただきたい。</p> <p>これまでに再開発予定地区内の権利者や長津田のまちづくりを推進してきた関係者の中には、完成を見ることなく逝去された方もおり、残された関係者も高齢になっていく中、早期に事業が完成し新しい魅力ある駅前で、新しい生活が安心しておくれることを、私たちは願っている。</p> <p>また、私達権利者は、計画が進まない中で建て替えも出来ず、将来の生活設計も立てられず本当に困っている。</p> <p>以上ご考慮いただき、早期に市街地再開発事業が都市計画決定され、事業化されるようお願いする。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性の向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。</p> <p>この都市計画市素案をもとに、市街地再開発事業の早期実現にむけた取組みを進めてまいります。</p>
<p>長津田駅北口の整備は駅前広場に至る長津田駅北口線及び奈良線の2本の都市計画道路の整備が完了することにより交通を支える基盤ができあがるものと考えている。</p> <p>駅前広場の整備を含む北口地区の市街地再開発事業は、これらの道路整備促進を意味するものと確信している。</p> <p>これらの道路の早期整備をお願いしたいと思う。</p>	<p>横浜市では現在、都市計画道路の未着手路線・区間を対象に「都市計画道路網の見直し」を行っており、平成19年度は「見直しの素案」の検討を行っています。現在事業未着手の都市計画道路長津田奈良線及び長津田駅北口線についても、この「見直しの素案」の中で検証し、併せて策定する「道路整備プログラム」において、概ねの着手時期を明らかにしてまいります。</p> <p>なお、長津田駅北口線の整備については、周辺のまちづくりを進める中でも検討を行って参ります。</p>
<p>駅からの歩行者デッキの検討も引き続きお願いしたい。</p>	<p>駅と駅前広場や再開発ビルを歩行者用デッキで結ぶことは、歩行者の利便性の向上、安全性の確保から必要であると考えています。そのため、市街地再開発事業と並行して、鉄道事業者などの関係者と設置に向けた検討を引き続き行っていきます。</p>

公述の要旨と市の考え方

●公述人4

公述の要旨	市の考え方
<p>3・4・44都市計画道路 長津田駅北口線は全延長の半分ほどが高架（盛り土）形式の道路になると考えられる。道路からの沿道利用が出来ないし、南北に地域が分断され、南北の通行が阻害される。このことについて具体的に説明してほしい。</p> <p>幅員18mということは、標準で考えると歩道幅員9m、停車帯3m、車道部6mと考えられる。何故立体になるかという7m上げないと鉄道と交差できない。</p> <p>140mぐらいが斜面にならないと7mの高さに到達しない（斜面を140mで5%と考えて）。半分くらいから上が斜面になって上がってくると、その道路から沿道利用できなくなってしまう。特に北側の農地からは利用できなくなる。</p> <p>現道の細い道路もあるが、この位置ではクリアランスの問題で通行できなくなるのではないか。</p> <p>計画なので、構造がどうなるかは明らかではないが、幅員18mで考えられるのはそういうものだ。</p> <p>歩道は地面でいいのではないかという考え方になるが、体の不自由な方は鉄道を渡るときにどうするか、階段・エレベーター設置という問題が出てくる。</p> <p>この道路は充分検討してこの機会に再検討しないと非常に迷惑施設となる。</p>	<p>都市計画道路3・4・44号長津田駅北口線の具体的な構造は決まっておりません。今後周辺のまちづくりを進める中で検討を行って参ります。</p>

## 公述の要旨と市の考え方

説明会等ではトータルでまちづくりを考え当該計画を立案していると言っている。

「トータル」の中身をきっちりと説明してほしい。

例えば、義務教育施設に与える影響、高層建築に対する防災上の考え、上下水道施設などインフラ施設に与える影響、駅乗降客と商業施設規模及び駅南口地区との関係など、トータルで考えれば当然検討している項目に対して説明がない。

義務教育施設に与える影響は何か、この計画だと住宅が出来て、住民が増える、義務教育施設の容量が増える、そうなれば当然の事ながら市街地再開発事業のなかで、田奈中の面積を広げる、教室を広げる、校舎を広げる、そういった話が全然見えてこない。

同じように高層建築における防災、最悪のことを考えれば、隣に消防署があるのにどこかの市町村から飛んできたヘリコプターでしか消火、避難活動ができない。

南口との関係、12万人という人間が乗り降りすると言っているが、実際は上下で6万人、そのうち、北口と南口があるから半分にすれば3万人である。

3万人で今の施設がどれだけ成り立つかということだ。

ということは、考えられるのはマルエツが移ることになる。マルエツ（跡地）はマンションになると思う。

考えられるのは（塔状のマンションがいいと言っているので、）塔状のマンションになる。塔状と板状についてもっと科学的にきっちりと説明してほしい。

今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性などの向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。ご指摘いただいた内容については、次のように対応しています。

義務教育施設については、本市では住民基本台帳や新規開発の戸数を基に、義務教育人口を推計し、小中学校の児童生徒数受入状況の把握に努めています。長津田駅北口地区市街地再開発事業につきましても、事業が確定し、入居時期、住戸数が決定した段階で、その住戸数を基に推計した上、必要な対応を検討してまいります。

防火に関しては、高層の建物について、防火に関する構造仕様、消防活動用の非常用エレベーター・スプリンクラーの設置などが法令で義務付けられており、現行法規に従い計画していきます。さらに、防災計画書を作成することとしており、このなかで詳細な避難計画等の検討を行います。また消防活動についても、高層マンションでの火災発生を想定し、効果的な警防活動を実施するために事前に活動計画を策定しており、これに基づき火災の早期鎮圧と人命を最優先とした消防活動を実施することとしています。

建物の耐震性についてですが、高さ60mを越える建築物の構造等については、建築基準法において、建築確認申請を提出する前に構造方法等の性能評価を取得し、国土交通大臣の認定を受けることが定められています。この性能評価においては、高度な振動性状の設計と専門家の審査が義務付けられていますので、これにより、安全な建物になると考えています。

上下水道等供給処理施設については、市街地再開発事業の施行者が公共施設管理者等と十分に協議を行い、整備していくこととなります。

駅北口に設ける商業施設としては、駅周辺の居住者や駅利用者が利用することを想定し、スーパーマーケットや事業区域内で営業されている権利者等の専門店などを計画しています。なお、商業施設の具体の計画については、周辺商店街と一体となり、まちの賑わいを形成する施設となるよう、今後、市街地再開発事業の施行者が商業者や権利者の方々とともに検討する事となります。

## 公述の要旨と市の考え方

<p>塔状と板状の比較から塔状が望ましいという結論を導き出しているが、そのプロセスが不明。</p> <p>資料では総合的に判断したとあるが、どんな項目で判断したのか具体的に全て説明してほしい。</p> <p>平成18年9月の「長津田駅北口地区における塔状と板状の比較」では、「空地」「圧迫感」「駅前の顔づくり」「日影」の4項目で比較し「住宅を塔状とすることが望ましい」と結論づけている。検討したのはこの4項目だけなのか。</p> <p>また、「圧迫感」と「駅前の顔づくり」は定性的で、しかも個人個人により判断が分かれる項目なので比較項目に馴染まないのではないか。</p> <p>現状の計画を見ると「空地」の利点を活用していない、墓石のようになっている。</p> <p>空地の利点を活用していないので比較表に載せる意味がない。「長く日影になる部分」があるが、塔状も板状も当該計画敷地内に収まると考えられるため、比較検討表にも意味がない。なぜ塔状が望ましいとした理由を科学的に説明して欲しい。</p> <p>圧迫感・駅前の顔づくりは定性的なものなのでアンケートなり、論文なりきっちりした根拠を示して欲しい。</p> <p>日影については、市で作った資料に（自分で）作った表を重ねたが、ほぼ収まる。</p> <p>また、塔状のマンションを一般的だといっているが、一般的なら、なぜ横浜市全域で塔状のマンションを作らないのか。</p> <p>ただし、駅前広場をつくることは賛成。計画についてもっと見直して欲しい。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業では、地域の拠点の形成に必要な駅前広場・道路、商業施設、公益施設、住宅等の整備を予定しており、そのためには建物の一定のボリュームが必要となります。この建物のボリュームの確保を、周辺環境に配慮しながら検討した結果、高層塔状と中層を組み合わせた建物計画としています。</p> <p>また、住宅棟の建物形状は塔状と板状が考えられますが、「計画の基本的考え方」の説明会（平成18年9月）でもご説明したとおり、空地の確保のしやすさ、歩行者の視界に入る建物の大きさによる圧迫感の軽減、駅側から見た時の駅前の顔づくりのしやすさ、長い時間日影となる範囲の軽減から、塔状が望ましいとしました。</p> <p>さらに、整備する施設の内容・規模と公共施設や空地の配置などの条件を同じにした場合の塔状と板状の比較については、「計画案」の説明会（平成19年3月）で模型を使ってお示ししたとおり、板状建物では、日影について建築基準法の規定を満たさないことや建物が横に長い壁となり圧迫感が大きくなることなどから、住宅棟は塔状が優れていると判断しました。また、面積約1,100平方メートルのポケットパークを設置することが可能となりました。</p>
<p>まちづくりの観点から、市はもっと説明責任を果たすべきである。市街地開発事業は権利者だけが造っているように見える。</p> <p>長津田駅北口地区及びその周辺地区に対する具体的な将来像がまったくわからないので、説明して欲しい。</p> <p>具体的なまちづくりは何か説明して欲しい。</p> <p>例えば道路をつくるとか、商店街だったらきれいなファサードをつくるとか、デザインを統一するとか、公園をつくるとか、いろいろな事があると思うが具体的な理由が全然ない。</p>	<p>平成14年に緑区民の方々の参加を得て策定された都市計画マスタープラン・緑区プランの「緑区まちづくり計画」においては、長津田駅周辺のまちづくりの目標像を、「歴史を生かした、交通結節点にふさわしい賑わいのあるまち」とし、①「道路や駅前広場が整備され、交通結節点として人で賑わっている」、②「新しい街並みとともに、まちの魅力である歴史が受け継がれている」、③「文化・交流の拠点として市民活動が盛んで、商店街も生き生きとしている」としています。</p> <p>そして、北口における市街地再開発事業の推進をまちづくり方針の一つとし、駅北口地区で市街地再開発事業を推進し、都市的な街並みへと一新を図るとともに、魅力ある商業施設の整備や、地域の賑わいを創出する区民文化センターの整備を進める等としています。</p>

公述の要旨と市の考え方

●公述人5

公述の要旨	市の考え方
<p>開発は常に発展なりということで賛成だ。</p> <p>消防署というのは、人類の共同生活に於ける人命と財産を守るところだと思う。(特にスカイハイツの場合は)寝たきりのおじいさんおばあさんが沢山いると思う。地震がくれば必ず火事がおきる。火事があったときには警察は助けてくれない。助けてくれるのは消防署の方々だ。</p> <p>消防署の位置はなるべくなら、人家の多いところへ、少ないところより多い所へ、交通も便利なところへ、消防車の出にくい所は大変危険だ。</p> <p>どうしても(再開発区域内が)だめならスカイハイツの中に入れて欲しい。</p> <p>現状を生かしてよりよく安全に暮らせるようなまちづくりをお願いしたい。</p> <p>この間、長津田地区センターで本日のための抽選会に行ったが、みなさんの説明を聞くための会合じゃないかと思った。テーマは決まっているのだから、先に、抽選会なら抽選会をやって欲しい。</p>	<p>現在の長津田消防出張所は建物が老朽化しており、早急に耐震化を図る必要があります。</p> <p>また、消防出張所は、適正配置の観点から、現在の消防出張所にできるだけ近い位置への建設が必要であることから、今回の市街地再開発事業区域内で整備することにしたものです。</p>



公述の要旨と市の考え方

●公述人6

公述の要旨	市の考え方
<p>この再開発の検討を30年来やってきて1日も早い実現を願っている。</p> <p>駅前広場と市街地再開発事業の今年度中の都市計画決定・早期事業化を望む。</p> <p>それに伴う周辺都市計画道路の早急な事業化もお願いしたい。</p> <p>再開発ビルに関しても、現在の市の計画である高さ100mとして、この地区のシンボリックな存在、つまりランドマークとして欲しい。</p> <p>他の主要な駅は駅ビル化している。長津田においても、将来、駅ビルになることを考慮し、この駅前の再開発エリアと駅前広場にはペDESTリアンデッキを設け、危険のないよう、人が安全に通れるような計画をしていただきたい。</p> <p>これまでの説明会等に90%以上参加している。出席する中でいろいろと皆さんの意見を聞いたが、反対の意見の多くは声大きい。「賛成」、「早く再開発を」、「早く街が良くなるかな」と思っている人たちは発言しない。そういう感じを非常に多く受けている。先般も公述人の抽選があった。終わった頃やっと駆けつけた状況であったが、参加した人に聞くと、反対派の集会のような感じで人がわあわあ大騒ぎして抽選をさせないという事態が起こったようだ。</p> <p>それは違うのではないか。反対・賛成という言い方が正しいのかわからないが、ぜひともまちを良くしていきたいという思いでは一緒ではないか。反対者の言い分は、自分にとっては、「今と変わって欲しくない」、「このままが一番いい」と言っているだけという感じがする。</p> <p>われわれの孫子の代は、このままで本当にいいのかと私は疑問をもつ。</p> <p>まちづくりに心血を注いで結果を見られず逝ってしまった先人の方がたくさんいらっしゃる。権利者会の会長さんも高齢だ。権利者の方たちは建替えも出来ず何も出来ない。そういう状態にあるということをみなさんご理解いただきたい。なんとしても今年度中の都市計画決定を図って頂きたい。この場を借りて、再度お願いしたい。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性の向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。</p> <p>市素案の取りまとめにあたっては、周辺に与える影響にも配慮し、建物は高層塔状と中層を組み合わせた計画としております。</p> <p>また、地区計画を定めることにより、周辺の街並みと調和のとれた形態意匠となるよう誘導していきます。</p> <p>この都市計画市素案をもとに、市街地再開発事業の早期実現にむけた取組みを進めてまいります。</p> <p>横浜市では現在、都市計画道路の未着手路線・区間を対象に「都市計画道路網の見直し」を行っており、平成19年度は「見直しの素案」の検討を行っています。現在事業未着手の都市計画道路長津田奈良線及び長津田駅北口線についても、この「見直しの素案」の中で検証し、併せて策定する「道路整備プログラム」において、概ねの着手時期を明らかにしてまいります。</p> <p>なお、長津田駅北口線の整備については、周辺のまちづくりを進める中でも検討を行って参ります。</p> <p>駅と駅前広場や再開発ビルを歩行者用デッキで結ぶことは、歩行者の利便性の向上、安全性の確保から必要であると考えています。そのため、市街地再開発事業と並行して、鉄道事業者などの関係者と設置に向けた検討を引き続き行ってまいります。</p>

公述の要旨と市の考え方

●公述人7

公述の要旨	市の考え方
<p>住宅棟と分譲マンションの高さを都市計画法で定められている商業地域の第7種高度地区の最高限である31m以下にすべきだと思う。</p> <p>長津田駅北口地区の市街地再開発については基本的には賛成だ。駅前の道路を早く改善したい。そしてペDESTリアンデッキをつくってJRや東急のビルから市街地再開発で作られた施設に安全にいけるよう、自動車と人が交差しないことが必要だ。</p> <p>汽車ぼっぼ公園の桜やケヤキの大木を1本も切らないでいただきたい。</p> <p>用途地域を商業地域に変更して、高度利用地区・地区計画で100m・28階の超高層マンションにすることに反対する理由は、近隣住民の健康と生活環境への悪影響だ。日影被害は超高層マンションがあることによって何十年も続く。</p> <p>それから超高層マンションは圧迫感から精神面にも悪影響をあたえるうえ、ビル風、電波障害等がある。</p> <p>超高層化しないで31m以下にすれば、被害は殆ど発生しない。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業では、地域の拠点の形成に必要な駅前広場・道路、商業施設、公益施設、住宅等の整備を予定しており、そのためには建物の一定のボリュームが必要となります。この建物のボリュームの確保を、周辺環境に配慮しながら検討した結果、高層塔状と中層を組み合わせた建物計画としています。</p> <p>市素案において、建物の高さの制限を100m以下と定める範囲は、市街地再開発事業区域の中央西寄りとし、事業区域の東と北に隣接する住居系用途地域から一定の距離をとった位置としています。また、建物の高さの制限を31m以下と定める範囲について、住居系用途地域に近づくほど建物の高さを低く制限する斜線制限等を定めます。敷地外周部には壁面の位置の制限や、地区施設としてポケットパーク等を設けています。これらのように、住居系用途地域への圧迫感等に配慮した都市計画市素案としています。</p> <p>建築物の日影については、市街地再開発事業区域の周辺が長い時間日影にならないよう高層塔状と中層を組み合わせた建物計画とし、近隣の生活環境に配慮するために設けられた建築基準法の規定を満たすようにしています。</p> <p>風環境につきましては、高層の建物が建つことにより風が強くなることが予測される範囲に植栽等を行うなど、影響の低減に努めてまいります。</p> <p>電波障害につきましては、建物計画が確定した段階で、施行者が調査を行い、計画建物に起因して電波の受信状況が悪化すると判断した場合には、施行者が受信状況を改善する対策を行ってまいります。</p> <p>駅と駅前広場や再開発ビルを歩行者用デッキで結ぶことは、歩行者の利便性の向上、安全性の確保から必要であると考えています。そのため、市街地再開発事業と並行して、鉄道事業者などの関係者と設置に向けた検討を引き続き行ってまいります。</p> <p>既存樹木については、現位置での保存は困難ですが、移植に関しては可能性も含めて今後検討を行ってまいります。</p> <p>市街地再開発事業においては、施行者等がポケットパークや歩道・駅前広場等で緑化を図り、あわせて、その他の建築敷地内についても緑化に努めてまいります。</p>

## 公述の要旨と市の考え方

<p>景観と眺望を悪くする。</p> <p>この長津田地区は大山街道の宿場町として大事にしたほうがいい。</p> <p>景観法というのができた。この景観法には良好な景観は地域の固有の特性と密接に関連するものであることに鑑み地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなければならない、と規定されている。</p> <p>良好な景観というのは市役所だけで判断すべきものではなく地域住民の方々、歴史的・文化的なこともよく踏まえた上で、考えなければいけないものだ。</p> <p>それから、今年3月に京都市では京都市眺望景観創生条例というのを新たに制定した。条例を制定した京都市では幹線道路沿道地区では45mの高さを31mに下げた、また職住共存地区では31mを15mにした。</p> <p>現在さえよければ、どうなってもいいという考え方を京都市民はもっていない。</p> <p>将来を見据えたまちづくりをしている。</p> <p>小田原市では市街地の再開発計画で当初高さを127mのビル建設を31mに変更した。</p> <p>空というのは公共のものだ、空には私的所有権というのはない。公的所有権はある。地方自治体を構成するのは市民だと思う。従って市民全員のものであり、公共のものだと思う。</p> <p>この市民や区民に必要な区役所などの公共施設が建設されるのならまだしも理解できる。この公共の空を個人的・私的な分譲マンションが独占または寡占するというのは公共の眺望及び景観の侵害だと思う。</p>	<p>この市街地再開事業を実現するため横浜市では、次の経緯のように、皆様の意見等をお聞きしたうえで、平成19年5月にご説明した都市計画市素案を作成しました。</p> <p>平成17年5月：都市計画市素案説明会を開催</p> <p>6月：公聴会を開催</p> <p>7月：補足説明として「まちづくりの考え方」を発行。ご要望いただいた自治会の皆様へ説明会を開催</p> <p>平成18年1月：公聴会における「公述意見の要旨と市の考え方」を公表</p> <p>1月：道路計画と建物の高さに関する「検討の方向性」を周知</p> <p>6月：その「検討の状況」などを周知</p> <p>9月：「計画の基本的な考え方」を周知及び説明会を開催</p> <p>平成19年3月：「計画案」を周知及び説明会を開催</p> <p>また、今回の市街地再開発事業では、地域の拠点の形成に必要な駅前広場・道路、商業施設、公益施設、住宅等の整備を予定しており、そのためには建物の一定のボリュームが必要となります。この建物のボリュームの確保を、周辺環境に配慮しながら検討した結果、高層塔状と中層を組み合わせた建物計画としています。</p> <p>長津田駅北口地区の景観形成の方向性については、市街地再開発事業を推進して都市的な街並みへと一新を図り、活気のある街の雰囲気をかすことを目指しています。このため、長津田駅北口地区地区計画において、建築物等の形態又は意匠の制限に、住宅棟の部分は、特に形状を工夫することや周辺との調和に配慮した色彩とすることを定めます。その他にも、駅前広場に面する部分を中心に商業・サービス施設を連続的に配置し、駅前広場や栄通り沿いの歩行者空間に面して出入口や大きな開口部を設けるなど賑わいを創出するような意匠とすることなどを定めます。このように、地区計画により建築計画を誘導し、景観形成を行います。</p>
<p>横浜市が行政事務を執行する上での公共性が欠けている。</p> <p>地方自治体は常に、公平性と公共性が求められている。地方自治法第10条第2項にも住民の権利義務として住民は法律の定めるところによりその属する普通地方公共団体の役務の提供を等しく受ける権利を有する。その負担を分任する義務を負うと規定されている。負担の分任の義務としてわれわれは、納税の義務がある。従って、横浜市によくしてもらうため、税金を納めている。自分たちの生活環境を壊してほしいということで税金を納めている人は一人もいない。</p> <p>超高層分譲マンション190戸は金持ちが眺望と採光をほしいままにできて、長年に渡ってその地区で生活してきた同じ市民の生活環境に悪影響を及ぼすと言うことはいかがなものか。少数の利益を優先して多数の利益を無視することは、行政の公平性の大原則を破ることである。従って、横浜市は市民間の生活環境の格差社会、生活環境を破壊することをやっていると思う。</p> <p>民間のマンション業者には都市計画法を厳しく守らせているのに、今回の市の素案は横浜市が率先して規制を外そうとしている。まさに職権濫用としか言いようがない。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業では、駅前広場や歩道のある道路等の整備による交通の安全性の向上とともに、駅への交通手段の充実、商業施設等の整備による生活の利便性の向上、区民文化センターの整備による文化活動の活発化、消防出張所の整備による地域の防災性の向上等の効果が期待されます。</p> <p>このため、市街地再開発事業区域内の方々だけではなく、長津田駅の利用者や周辺にお住まいの方々の安全性・利便性・快適性等の向上が図られると考えております。</p>

公述の要旨と市の考え方

●公述人 8

公述の要旨	市の考え方
<p>このような公聴会は計画案に対して意見のある方が多く出席し、意見のない方はなかなか出席しない傾向にあるようだ。これまでも長津田の再開発について何度も説明会をしてきたが、計画案に対して反対意見のある方の発言が目立つ傾向にあると思う。</p> <p>しかし、毎回新たな賛成意見もあり早期実現が望まれていることも事実であるので、早く計画を進めて頂きたいと思っている。</p> <p>横浜市はこれまでの説明会の意見を真摯に受け止め、2年前に提案した計画を見直している。このようなまちづくりにおいては全ての方々からの賛同を得られるような100%の計画は難しいと思う。</p> <p>横浜市は、私も含め、区域内の権利者には個別に会い、権利者の状況も十分に理解していると思うので、早期に計画を進めていただきたい。</p> <p>権利者の中には、東急の線形改良計画への協力で移転して、さらに駅前広場として都市計画決定され、また再開発の計画がある中で長い間建て替えも出来ず困っている方たちがいることを考えていただきたい。</p> <p>まずはその第1歩として、都市計画決定を早期にいただき、早い段階の計画実現を望む。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性の向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。</p> <p>この都市計画市素案をもとに、市街地再開発事業の早期実現にむけた取組みを進めてまいります。</p>
<p>消防署が栄通り商店街側に計画されているので、計画により道路や歩道が整備され人が安全に通行することは可能になると思うが、商店街のまち並みについて今後、計画を進めていく中でしつらえの工夫などの検討をお願いしていきたい。</p>	<p>消防出張所の栄通り側の部分については、商店街のまち並みと調和が図られるよう、今後建物の意匠を検討していきます。</p>

公述の要旨と市の考え方

●公述人9

公述の要旨	市の考え方
<p>近隣住民の圧倒的多数を始めとする多く市民が、超高層マンションの建設に依存する再開発素案の見直しを求めている。平成17年に実施したライム長津田住民アンケートでは、回答者の9割以上が市素案の見直しを求めている。また隣のあざみ自治会のアンケートでも、同様の結果が出ている。平成19年3月より開始し現在も継続中の署名では、超高層マンションの撤回と公園の整備を求めている。6月1日現在で2,508名の署名をいただいている。</p> <p>賛成の方の意見はあまりでない、という現象があるのかもしれない。しかし本日の意見公述では、市素案支持の意見と見直しの意見がほぼ同数だ。</p> <p>その一つの理由は、火曜日の夜という公聴会日時に問題がある。例えば都心で働く多くのサラリーマンは、平日夜7時の公聴会に参加するのは困難だ。</p> <p>40分間もめた話があったが、2丁目住民等で見直しの公述を希望し、かつ抽選会に立ち会った5人全員が抽選で落ちたため、代表性の観点から、もう少し公述の人数を増やすよう中身でなく手続きでもめたと、聞いている。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性の向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。</p> <p>この市街地再開事業を実現するため横浜市では、次の経緯のように、皆様の意見等をお聞きしたうえで、平成19年5月にご説明した都市計画市素案を作成しました。</p> <p>平成17年5月：都市計画市素案説明会を開催 6月：公聴会を開催 7月：補足説明として「まちづくりの考え方」を発行。ご要望いただいた自治会の皆様へ説明会を開催 平成18年1月：公聴会における「公述意見の要旨と市の考え方」を公表 1月：道路計画と建物の高さに関する「検討の方向性」を周知 6月：その「検討の状況」などを周知 9月：「計画の基本的な考え方」を周知及び説明会を開催 平成19年3月：「計画案」を周知及び説明会を開催</p> <p>また、都市計画公聴会とは、都市計画案を作成するにあたり、住民の方の意見を反映させるための措置として公開の場で意見陳述していただくもので、横浜市ではほとんどの公聴会を、日中お仕事をされている方でも参加が可能な平日の夜間に開催しています。また、公述を希望されながら参加が困難な場合は、代理人に公述を委任することもできます。</p>
<p>超高層マンションの建設に頼る市街地再開発は、時流に真っ向から逆らっている。</p> <p>超高層マンションの建設を可能にするための都市計画の変更は認められない。</p> <p>市街地再開発の専門家集団である（社）再開発コーディネーター協会は、平成15年5月に『新たな再開発のあり方に関する提言』を公表し、その中で高度利用による保留床処分を前提にした市街地再開発は、抜本的に見直すべきと提言している。なぜかというが高層ビル主体の再開発は、開発効果が周辺に波及していかない。同協会は、低容積型の再開発を段階的に行うことで、地域の均衡ある発展を図ることを提唱している。</p> <p>災害への脆弱性も再三指摘されている。昨年11月に日本建築学会および土木学会は、高層ビルが長周期地震動という、ゆっくりとした揺れの地震に弱いことを共同宣言で警告している。たとえ倒壊に至らなくても、高層ビルの揺れにより住民がパニックして階段に殺到する可能性など、建築基準の見直しなどを提言している。現行の建築基準法で定められた階段の最低幅は狭いので、多数の住民が一斉に避難するのは困難だ。長周期地震動については、平成12年の建築基準法の改正で新たな基準が設けられた。しかし平成15年の十勝沖地震で、同改正の前提に無い強い長周期地震動が発生し、苫小牧の石</p>	<p>事業手法については地区の特性などに応じ様々なものがあると考えますが、長津田駅北口地区においてはこれまで、保留床処分を前提とした市街地再開発事業について地権者の方々と検討を行ってきており、事業も成り立つ見通しとなっています。地域の拠点の形成に必要な機能としての駅前広場・道路、商業施設、公益施設、住宅等を一体的に整備するためには市街地再開発事業を行なう必要があると考えています。</p> <p>防火に関しては、高層の建物については、防火に関する構造仕様、消防活動用の非常用エレベーター・スプリンクラーの設置などが法令で義務付けられており、現行法規に従い計画していきます。さらに、防災計画書を作成することとしており、このなかで詳細な避難計画等の検討を行います。また消防活動についても、高層マンションでの火災発生を想定し、効果的な警防活動を実施するために事前に活動計画を策定しており、これに基づき火災の早期鎮圧と人命を最優先とした消防活動を実施することとしています。</p> <p>建物の耐震性についてですが、高さ60mを越える建築物の構造等については、建築基準法において、建築確認申請を提出する前に構造方法等の性能評価を取得し、国土交通大臣の認定を受けることが定められています。この性能評価において</p>

## 公述の要旨と市の考え方

<p>油貯蔵タンクが炎上した。横浜市は2つの団体が安全性に警鐘を鳴らしているものを率先して建設することは、慎むべきだ。どうしても建設を強行したいなら、安全対策について十分な説明が必要である。</p> <p>さらに郊外部においては、超高層マンションが広範な日照被害をもたらすことも大いに問題だ。しかし、日照問題については、条例の最低基準を守れば、日照被害による社会的コストの負担を、マンション購入者は免れる。日照被害による社会的費用が内部化されない高層マンションの建設推進は、公共政策として誤っている。都心部では地価が高く、日陰を分散するというロジックは成立する。都心部のロジックを郊外の開発のロジックへのすり替えはしないでいただきたい。</p> <p>以上のように、問題だらけの超高層マンション建設を可能にするための高さ制限や容積率の緩和および用途地域の変更（第1種中高層住居専用地域から商業地域）は認められない。高層マンションには（市有地を提供するだけの）公共性がない。</p>	<p>は、高度な振動性状の設計と専門家の審査が義務付けられていますので、これにより、安全な建物になると考えています。</p> <p>なお、土木学会・日本建築学会の提言につきましては、現在の建築基準について、さらなる安全性の検討と耐振性の向上を促す目的のものであると理解しており、設計にあたってはこうした提言も考慮しながら進めていきます。</p> <p>建築物の日影については、市街地再開発事業区域の周辺が長い時間日影にならないよう高層塔状と中層を組み合わせた建物計画とし、近隣の生活環境に配慮するために設けられた建築基準法の規定を満たすようにしています。</p> <p>今回計画している市街地再開発事業では、駅前広場や道路・歩道が整備されることで交通の安全性の向上とともに、駅への交通手段の充実、商業施設等の整備による生活の利便性の向上、区民文化センターの整備による文化活動の活発化、消防出張所の整備による地域の防災性の向上等の効果が期待されます。</p> <p>このため、市街地再開発事業区域内の方々だけではなく、長津田駅の利用者や周辺にお住まいの方々の安全性・利便性・快適性等の向上が図れると考えております。</p>
<p>横浜市住宅供給公社を事業者とする第1種市街地再開発を撤回すべき。そのほうがかえって再開発は早く進むと考える。しかも平成15年の2月に横浜市自身が「公的住宅供給等あり方検討委員会報告書」において、住宅供給公社は新規の住宅分譲は行わないという方針を決めた。約200戸もの新規住宅を分譲する計画はあきらかにこの方針と矛盾する。地方住宅供給公社の活動範囲は、目的規定で「住宅の不足の著しい地域」に限られる。今日においては、民間デベロッパーが分譲住宅を十分提供できる。このため住宅供給公社を廃止したり、その役割を縮小するのが全国的傾向だ。</p>	<p>「公的住宅供給等あり方検討委員会報告書」において、横浜市住宅供給公社（以下「市公社」といいます。）は新たに土地を取得しての分譲事業は行なわないこととしています。ただし、横浜市の住宅施策の重要な柱である密集住宅市街地における住環境の改善や、横浜市のまちづくり施策に基づく市街地再開発事業等については、公的セクターとして地元からの信頼が高く事業の円滑な推進が期待できる点を考慮の上、市公社の参画を検討していくとしています。</p>
<p>第1種市街地再開発は、地権者の合意形成で時間がかかる。第1種市街地再開発の権利変換の手続きに時間がかかるだけでなく借地を補償した市街地再開発の採用による、事業のスピードアップを検討すべきだ。</p> <p>再開発のプロポーザルは広く民間から募る。長津田駅北口再開発の早期実現に向けて、住宅供給公社による第1種市街地再開発を撤回し、長津田駅北側の再開発のプロポーザルを民間から募ることを提案する。</p> <p>都市計画では、上位計画との整合性が重要だ。『緑区まちづくり計画』では、長津田について「街へ降りたくなるような魅力ある商業施設」や「地域のシンボルとなるような」区民文化センターなどを提言している。超高層マンションや集合住宅の建設について一言も書いていない。ところが、市素案には、「魅力ある商業施設」について説得力がある内容がない。大型商業施設は、地元住民がターゲットのスーパーマーケットであるとの説明だ。そして「魅力ある商業施設」中身は専門店であるといっている。具体的に中身をたずねると、まったくいえなかった。</p> <p>民間からプロポーザルを募る上での障害は、駅前広場だ。駅前広場は平成11年に都市計画決定したが、その後「こどもの国線」が通勤線化され、バスターミナルの必要性は低下した。つまり、田園都市線の改札から長いペデを歩いて100m以上を歩かせるのは大変だ。このため、駅前広場については、規模を縮小する、位置を変える、建設を先送りするなどにより、民間からの商業施設のプロポーザルや障害を除去する方策を検討すべきだ。</p>	<p>既成市街地を整備する手法には様々なものがありますが、当地区においては①権利者の地区内での生活再建が可能なこと②市有地を有効に活用できること③地区内を一体的に整備できることなどから、第一種市街地再開発事業が望ましいと考えております。</p> <p>なお、長津田駅北口地区では、再開発事業等の専門的知識と実績を考慮し、権利者から市公社による事業施行が要望されています。</p> <p>当事業については、これまで地権者の方々との話し合いや地域の皆様のご意見等を踏まえて、計画の検討をまいりました。そのためこの都市計画市素案をもとに、市街地再開発事業の早期実現にむけた取組みを進めてまいります。</p> <p>駅北口に設ける商業施設としては、駅周辺の居住者や駅利用者が利用することを想定し、スーパーマーケットや区域内で営業されている権利者等の専門店などを計画しています。なお、商業施設の具体の計画については、周辺商店街と一体となり、まちの賑わいを形成する施設となるよう、今後、市街地再開発事業の施行者が商業者や権利者の方々とともに検討する事となります。</p> <p>長津田駅北口駅前広場につきましては、平成元年7月に、都市計画道路3・4・4号長津田北口線の一部として都市計画決定を行っております。交通の結節点として長津田駅北口に発着する路線バス等の乗降場所を駅前広場に確保することは必要だと考えております。また、規模については、こどもの国線の通勤線化を想定し、将来の長津田駅北口の乗降客や、バス・タクシー利用者、歩行者などの需要に対応した計画としております。</p>

## 公述の要旨と市の考え方

<p>長津田駅北側の特性を踏まえた人と環境にやさしい再開発を求める。長津田駅北側の特色の一つは、学校や高齢者が多いことだ。中学校のグラウンドや市営住宅に日照被害が生じるような再開発計画は、もってのほかである。郊外の開発の基本は、良好な環境の確保だ。こうした観点から第一には、日照被害、風害、景観問題などを起こさない低容積型の再開発を基本戦略とすべきだ。良好な環境の確保が第一だから、住居専用地域中心の現行の用途地域の変更は、必要最小限にすべきだ。第二には、子供からお年寄りまで気軽に散策できる公園の整備が必要である。</p> <p>2008年の京都議定書実施期間の開始を前に、あらゆるレベルで地球温暖化対策に貢献することは、今までになく重要だ。公益施設の設計・建設においては、例えば外断熱工法など先進的な省エネルギー対策や、太陽光発電、燃料電池といった新エネルギーの採用を検討すべきだ。まずは行政が率先して見本を示すことが大事だ。</p> <p>地球温暖化対策の観点から非常に問題なのは、素案における駐輪場の位置だ。通勤者の動線から大きく離れた不便な駐輪場では、自転車利用を促進できない。自動車通勤を便利にする駅前広場が最優先され、駐輪場が片隅に追いやられるような施設配置計画は、地球温暖化防止の観点から見直さなくてはならない。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業では、地域の拠点の形成に必要な駅前広場・道路、商業施設、公益施設、住宅等の整備を予定しており、そのためには建物の一定のボリュームが必要となります。この建物のボリュームの確保を、周辺環境に配慮しながら検討した結果、高層塔状と中層を組み合わせた建物計画としています。</p> <p>市素案において、建物の高さの制限を100m以下と定める範囲は、市街地再開発事業区域の中央西寄りとして、事業区域の東と北に隣接する住居系用途地域から一定の距離をとった位置としています。また、建物の高さの制限を31m以下と定める範囲について、住居系用途地域に近づくほど建物の高さを低く制限する斜線制限等を定めます。敷地外周部には壁面の位置の制限や地区施設としてポケットパーク等を設けるなど、住居系用途地域への圧迫感等に配慮した計画としています。</p> <p>建築物の日影については、市街地再開発事業区域の周辺が長い時間日影にならないよう高層塔状と中層を組み合わせた建物計画とし、近隣の生活環境に配慮するために設けられた建築基準法の規定を満たすようにしています。</p> <p>風環境につきましては、高層の建物が建つことにより風が強くなることが予測される範囲に植栽等を行うなど、影響の低減に努めてまいります。</p> <p>電波障害につきましては、建物計画が確定した段階で、施行者が調査を行い、計画建物に起因して電波の受信状況が悪化すると判断する場合には、施行者が受信状況を改善する対策を行っていきます。</p> <p>公園につきましては、近隣に長津田公園が整備されており、限られた土地の中で駅前広場や各施設を整備することとしているため、市街地再開発事業による整備は計画しておりませんが、地区内のオープンスペースとして駅前広場や建築敷地内に設けるポケットパークなどを計画しております。施行者等が、これらをできるかぎり緑化することにより潤いある歩行者空間を創出するとともに、あわせてその他の建築敷地内についても緑化に努めてまいります。</p> <p>今回の建物を計画するにあたっては、「エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律」に基づき、建設に当たって省エネ措置の届出、また建設後にも省エネルギー性能に関する定期的な維持保全状況の報告が義務付けられており、今後設計を進める中で、検討を行っていきます。</p> <p>また、自転車駐車場の位置は、全体の施設配置との調整も踏まえつつ、利用者が安全にアクセスしやすく、駐車台数800台を確保できる場所として現在の位置としました。さらに、駐輪場利用者が駅まで安全に通行できるよう、歩行者空間を確保する計画です。</p>
--	---

公述の要旨と市の考え方

●公述人10

公述の要旨	市の考え方
<p>長津田まちづくりの会の代表をしている。ピンチヒッターで公述する。</p> <p>今回の素案の見直し署名運動において2,508名、中間報告として提出した。</p> <p>横浜の都市プランナー・田村明さんの本を読み、先般、元港区区長に今回の素案及び経緯を話し、相談をして意見を求めた。</p> <p>今回、意見を申し述べるにあたり、市に提出したものを報告する。</p> <p>基本的に開発に賛成である。</p> <p>問題は、今までの横浜市の地域住民に対する取組みの仕方、地域住民に嘘をついたり騙したり、市民の声を聞かない、反映されてない、こういう経緯があったので市長にも直訴した。先般の説明会の中でも、当計画の目的は何か、と質問した。横浜市の答弁は市民のためと答えた。市民とはなんであるか。田村明氏は「横浜の自治と未来」の中で市民の政府のまちづくりは市民のものと言っており、それを重点的に考えたいと述べている。ここでの市民は当地の居住者、通勤、通学、その関係者であっていいのではないか。したがってその人達の声、そういったものを是非聞いて欲しい。その者達にとってよいまちづくりとは何か。安全・安心・快適な生活が実現できる普遍性のあるまちづくりを目的とした再開発をもとめている。</p>	<p>今回計画している市街地再開発事業は、道路や駅前広場などの整備による交通の安全性及び利便性の向上、オープンスペースの整備による快適な歩行者空間の創造、商業施設や区民文化センターの整備による地域住民の生活利便性の向上及びまちの賑わいの形成、良好な都市型住宅の供給などを図るものであり、長津田駅周辺地区のまちづくりを進めるうえで必要な事業と考えております。</p> <p>この市街地再開事業を実現するため横浜市では、次の経緯のように、皆様の意見等をお聞きしたうえで、平成19年5月にご説明した都市計画市素案を作成しました。</p> <p>平成17年5月：都市計画市素案説明会を開催</p> <p>6月：公聴会を開催</p> <p>7月：補足説明として「まちづくりの考え方」を発行。ご要望いただいた自治会の皆様へ説明会を開催</p> <p>平成18年1月：公聴会における「公述意見の要旨と市の考え方」を公表</p> <p>1月：道路計画と建物の高さに関する「検討の方向性」を周知</p> <p>6月：その「検討の状況」などを周知</p> <p>9月：「計画の基本的な考え方」を周知及び説明会を開催</p> <p>平成19年3月：「計画案」を周知及び説明会を開催</p>
<p>長津田の地域特性は何か。具体性がまったくない、全体像がない。横浜市の南北の全体像がない。そこを、是非回答して欲しい。</p> <p>横浜市の答弁は①大山街道、②商店の建物の意匠を検討しているといわれた。素案の中で何が具体的に提起されているのか、何も無い。</p> <p>長津田の顔は、にぎやかにするのが目的ならばあまりに情けない。にぎやかさが目的のまちづくりなんて聞いたことがない。</p> <p>安全・安心の快適なまちづくり、障害者・健常者・高齢者・幼児誰もが安心して住めるまちづくりが本来のまちづくりではないのか。そういったことを是非真面目に考えてほしい。</p> <p>もう一つ提案がある。中田市長から緑の回廊という言葉がでてくる。北口は幸いに田圃もあり恩田川という川もある、北口ならではの回廊をつくってもいいのではないか。賑わいのある街が本来の長津田の顔ではない、目的ではないということ横浜の方々も勉強し直してほしい。</p>	<p>平成14年に緑区民の方々の参加を得て策定された都市計画マスタープラン・緑区プランの「緑区まちづくり計画」においては、長津田駅周辺のまちづくりの目標像を、「歴史を生かした、交通結節点にふさわしい賑わいのあるまち」とし、①「道路や駅前広場が整備され、交通結節点として人で賑わっている」、②「新しい街並みとともに、まちの魅力である歴史が受け継がれている」、③「文化・交流の拠点として市民活動が盛んで、商店街も生き生きとしている」としています。</p> <p>そして、北口における市街地再開発事業の推進をまちづくり方針の一つとし、駅北口地区で市街地再開発事業を推進し、都市的な街並みへと一新を図るとともに、魅力ある商業施設の整備や、地域の賑わいを創出する区民文化センターの整備等を進めるとしています。</p> <p>また、南口の街並み整備として、都市計画道路3・4・52号長津田駅南口線の整備及び都市計画道路3・3・3号山下長津田線の拡幅を推進し、市街地の再整備を検討して、良好な街並みの創造と賑わいある商店まちづくりを進めるとしています。</p> <p>こうした上位計画に基づき、駅北口地区の市街地再開発事業を計画しています。</p> <p>また、同「緑区まちづくり計画」では、「緑と水の回廊」づくりプランが定められています。緑区ではそのプランに基づき、緑と水の回廊ルートを設定するとともに、「緑と水の回廊マップ」を作成しており、市街地再開発事業区域内の栄通りは、この緑と水の回廊ルートの一部になっています。栄通りや区域北側の道路については往復2車線を基本とし、必要な車</p>



公述の要旨と市の考え方

	<p>道幅員を確保します。また、歩道や建築敷地内に確保した歩道状空気を、できる限り緑化することにより潤いのある歩行者空間を創出していきます。</p>
<p>超高層マンション・ビルの低層化をしてほしい、危険性が大きい。（地震と同時火災・煙など）</p> <p>通勤路であるとともに小学生・中学生の通学路になっているので、超高層マンションにおいてはスカイハイツと同等か以下にしてほしい。</p>	<p>防火に関しては、高層の建物について、防火に関する構造仕様、消防活動用の非常用エレベーター・スプリンクラーの設置などが法令で義務付けられており、現行法規に従い計画していきます。さらに、防災計画書を作成することとしており、このなかで詳細な避難計画等の検討を行います。また消防活動についても、高層マンションでの火災発生を想定し、効果的な警防活動を実施するために事前に活動計画を策定しており、これに基づき火災の早期鎮圧と人命を最優先とした消防活動を実施することとしています。</p> <p>建物の耐震性についてですが、高さ60mを越える建築物の構造等については、建築基準法において、建築確認申請を提出する前に構造方法等の性能評価を取得し、国土交通大臣の認定を受けることが定められています。この性能評価においては、高度な振動性状の設計と専門家の審査が義務付けられていますので、これにより、安全な建物になると考えています。</p>
<p>昨年の横浜市の約束では、計画地と居住地域の間は、緑の緩衝帯を設けるとしたのにこれが今回守られていない。</p> <p>これは、あざみ自治会の方と説明会の終了時に、駅前広場の中に緑地帯を真剣に取り組んでくださいとお願いし、横浜市は前向きに取り組むと言った。ぜひ真剣に取り組んで頂きたい。</p>	<p>ご説明したとおり、駅前広場の住居系用途地域に隣接する箇所については緑化をする予定です。駅前広場や歩道、敷地内のポケットパークや歩道状空地については、施行者等ができる限り緑化を図り、あわせてその他の建築敷地内についても緑化に努めてまいります。</p>
<p>消防というのは、情報の発生から8分以内に現場に到着すればよいが、早ければ早いに越したことはない。そういったものを意識した中で、優先度、重要度を意識して具体的に話しを進めていただきたい。</p>	<p>消防出張所は適正配置の観点から、現在の消防出張所にできるだけ近い位置への建設が必要であることから、今回の市街地再開発事業区域内で整備することにしたものです。</p>